



## Plan Local d'Urbanisme

### Document 5 :

# Orientations d'Aménagement et de Programmation

pièce n°

1

2

3

4

5

COMMUNE DÉLÉGUÉE DE SAINT-MARTIN-EN-CAMPAGNE

Prescription : 26/06/2011

Arrêt : 23/11/2021

Enquête publique : 11/07/2022 au 11/08/2022

Approbation : 08/11/2022



Une approche environnementale  
au service de vos projets





<b>Préambule .....</b>	<b>5</b>
<b>Les orientations d'aménagements et de programmation.....</b>	<b>7</b>
I. L'OAP de la rue des Ormes .....	7
II. L'OAP du secteur de Ludi'bulle .....	13
III. L'OAP des secteurs dédiés au développement de la production énergétique .....	15



## Préambule

### **Article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme :**

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17. »

Les OAP sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme dans un rapport de compatibilité.

### **Article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme :**

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

Trois sites ont fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation :

- Un site dédié à l'habitat au niveau de la rue des Ormes
- Un site dédié au développement de nouveaux équipements publics et de commerces de proximité de Ludi'bulle
- Un site lié au développement de la production énergétique.





## Les orientations d'aménagements et de programmation

### I. L'OAP de la rue des Ormes

Le site couvert par l'OAP affiche une superficie avoisinant les 22 500m<sup>2</sup> (soit 2,25ha).

#### 1.1. Condition de réalisation

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la mise en œuvre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

#### 1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

Le site doit permettre la création de nouveaux logements sur la parcelle AH177. Ce programme de logements pourra également accueillir des cellules commerciales ou des services en rez-de-chaussée.

Les parcelles AH 0060, AH0108 et AH 0059 devront pouvoir accueillir l'implantation de nouveaux commerces et services.

#### 1.3. Formes urbaines

La production d'habitats sur le site devra se traduire à travers des programmes de logements individuels et individuels groupés, appelés communément intermédiaires. Le secteur pourra également comporter des immeubles d'habitat en petit collectif. Compte tenu de l'importance de ces opérations, une attention particulière sera apportée pour veiller à la bonne insertion des nouvelles constructions dans le contexte environnant.

#### 1.4. Accès et desserte

Aucun accès direct ne sera autorisé sur la route départementale n°925. La zone sera desservie par une voirie interne et traversante entre la rue des Ormes et la rue des Ligueurs. Un accès au site pourra également être envisagé depuis la zone commerciale existante (« Ludimarché »). Aucune voie créée ne devra se terminer en « cul-de-sac », impasse ou « raquette » conformément aux prescriptions du « Porter à Connaissance » sur la maîtrise de l'urbanisation autour de la centrale nucléaire de Penly.

L'accès au site depuis la rue des Ligueurs devra s'accompagner d'une connexion piétonne sécurisée.

#### 1.5. Implantation des constructions

En fonction de la réalité topographique, les nouvelles constructions s'implanteront de façon à favoriser l'usage du bioclimatisme (utilisation des apports solaires). Les implantations des constructions devront aménager des espaces d'intimité évitant les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes.

Le long de la RD925, l'aménagement du site devra prévoir le maintien d'une bande d'au moins 25m de profondeur, mesurés depuis la limite de l'emprise publique. Cet espace ne pourra recevoir de constructions nouvelles (à l'exception d'éventuelles constructions d'intérêt collectif et de services publics) mais pourra être utilisé pour le stationnement de la clientèle des commerces et services.

#### 1.6. Stationnement

Le stationnement des espaces communs sera intégré à son environnement. En ce sens, le traitement des surfaces de stationnement devra permettre de limiter l'imperméabilisation des sols, en choisissant notamment des revêtements adaptés.

### 1.7. Gestion hydraulique

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site devra être réalisée ainsi que l'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, bassin...) visant à stocker temporairement les eaux.

La gestion des eaux pluviales devra prendre en compte la topographie du terrain, l'intégration des principes de la gestion hydraulique douce devront être intégrés à la conception urbaine du secteur.

### 1.8. Espaces végétalisés de pleine terre

Chaque terrain d'implantation d'une construction principale devra être composé au moins en partie d'espaces végétalisés de pleine terre.

### 1.9. Traitement paysager

Une attention particulière devra être apportée au traitement paysager des bordures de l'opération. Le pourtour de la zone sera végétalisé avec des essences d'arbustes de petit développement.

La bande non bâtie conservée le long de la RD925 devra faire l'objet d'un traitement paysagé soigné.

### 1.10. Dimensionnement et traitement des voiries internes

Les voies internes devront éviter les surlargeurs de chaussées, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols et favoriser les circulations apaisées et douces.

### 1.11. Programmation :

Le secteur d'habitat à aménager doit permettre d'accueillir une nouvelle offre résidentielle.









Le secteur à aménager doit permettre l'émergence de nouvelles formes urbaines sur la commune. Ainsi la densité résidentielle minimale appliquée sur les secteurs d'implantation d'habitats devra être de 21 logements par hectare, en incluant les espaces publics, la voirie, etc. La zone dédiée de préférence à la création d'habitat est d'une superficie d'environ 16 000m<sup>2</sup> (soit 1,6ha). Il est donc attendu au global la production d'une trentaine de logements minimum sur le site couvert par l'OAP.

Par ailleurs, afin de répondre à l'objectif d'équilibrage de la production de logement, la zone devra comprendre aux moins 10% de logements destinés aux jeunes ménages ou aux personnes âgées (de type T3).

Elle devra également afin de favoriser la mixité sociale comporter une part de 10% minimum de logement locatif à loyer modéré.



-  Secteur d'OAP
-  Secteur préférentiel pour des opérations mixtes habitat/commerce
-  Secteur préférentiel pour la création de commerces et de services
-  Secteur à paysager et réservé uniquement au stationnement de la clientèle des commerces et services
-  Principe de voirie interne à l'opération
-  Haies ou alignements d'arbres à maintenir ou à créer

## II. L'OAP du secteur de Ludi'bulle

### 2.1. Les principes d'aménagement

La zone AUec située à côté de l'équipement « Ludi'bulle » a vocation à accueillir des équipements d'intérêt collectif et services publics, mais aussi de l'hébergement hôtelier et touristique.

#### **Les principes définis :**

Voirie : L'accès à la zone se fera depuis le secteur occupé par les stationnements de Ludi'bulle. La voirie interne à la zone AUec devra être traversante et ne pourra se terminer en « cul-de-sac », impasse ou « raquette » conformément aux prescriptions du « Porter à Connaissance » sur la maîtrise de l'urbanisation autour de la centrale nucléaire de Penly.

Les déplacements doux : Le cheminement piétonnier devra être connecté aux aménagements réalisés par la commune et au complexe « Ludi'bulle », en permettant de lier les nouvelles installations à l'existant.

La gestion des eaux pluviales : La problématique des eaux pluviales des espaces communs devra être gérée à l'échelle de la zone à urbaniser. Des aménagements utilisant les techniques d'hydraulique douce devront être recherchés (parking-réservoir, noues.....) en accompagnement de la voirie interne à la zone.

La végétalisation : Une attention particulière devra être apportée au traitement paysager des bordures de l'opération, en limite de la zone agricole. Le pourtour de la zone sera végétalisé avec des arbres de hautes tiges et d'essences locales.



## 2.2. Schéma d'aménagement de la zone



### III. L'OAP des secteurs dédiés au développement de la production énergétique

#### 3.1. Les principes d'aménagement

Les zones AUel et AUn situées à proximité de la centrale nucléaire ont vocation à accueillir des équipements d'intérêt collectif et services publics devant servir soit au fonctionnement ou aux travaux en vue de l'extension du CNPE de Penly, ainsi que toute nouvelle installation nucléaire jouxtant le CNPE de Penly, soit au raccordement au réseau de transport électricité du parc éolien en mer de Dieppe-Le Tréport.

Le site couvert par l'OAP est d'une superficie d'environ 26 ha.

Le parti pris a été de ne pas établir de plan détaillé afin de laisser une certaine flexibilité dans la possibilité d'aménagement de ce secteur par Electricité de France (EDF) et Réseau de Transport d'Électricité (RTE).

##### **Les principes définis :**

Voirie : L'accès au terrain sera réalisé via la RD 313 et la voie appartenant à EDF qui traverse la zone concernée en concertation avec les services de la commune. Aucune voie créée ne devra se terminer en « cul-de-sac », impasse ou « raquette » conformément aux prescriptions du « Porter à Connaissance » sur la maîtrise de l'urbanisation autour de la centrale nucléaire de Penly.

La gestion des eaux pluviales : Les eaux pluviales devront être gérées à l'échelle de la zone à urbaniser et des prescriptions du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales approuvé par la commune. Des aménagements utilisant les techniques d'hydraulique douce devront être recherchés (parking-réservoir, noues, ...) en accompagnement de la voirie interne à la zone.

Les risques d'effondrement de cavités souterraines et d'expansion des ruissellements : La prise en compte des risques liés à la présence éventuelles de cavités souterraines ou liés aux zones d'expansion naturelles des eaux de ruissellement seront traitées conformément à l'article 12 du règlement du PLU.

La végétalisation : Les aménagements et constructions prévus devront s'intégrer au mieux dans leur environnement et dans le paysage lointain. Les impacts paysagers devront être limités.



Le stationnement : Les besoins en matière de stationnement et la desserte par les transports en commun seront traités conformément au règlement des zones AUn et AUel et avec l'objectif de permettre une fluidité suffisante du trafic.

Caractéristiques architecturales : Les couleurs des bâtiments devront être discrètes, en cohérence avec les tonalités des matériaux déjà présentes sur le CNPE. Les teintes vives ou saturées qui peuvent générer un contraste important dans le paysage et menacer la cohérence avec les bâtiments environnants seront proscrites.

Mixité fonctionnelle et sociale : Il n'existe pas d'exigence particulière sur la mixité fonctionnelle et sociale.



